

建设用地使用权共有份额量化登记信息系统设计与应用

——以盐城市为例

狄晓涛¹ 王勇^{2*}

1. 南京国图信息产业有限公司; 2. 滁州学院地理信息与旅游学院

摘要: 不动产统一登记后, 实行了房地一体登记, 解决了信息不共享、群众办事不方便等许多难题。但在深度融合上, 仍然出现了一些问题, 例如在商品房开发项目中, 宗地作为一个整体进行登记, 而宗地上建筑物处于一个动态过程, 导致房地一体登记过程中土地权利重复登记、土地因无法分割而存在整宗地查封、抵押等问题。本文以“地权份额说”理论为基础, 建立建设用地使用权量化登记体系, 构建了覆盖不动产全生命周期的登记业务模型, 将不动产全生命周期中的各个环节进行了串联, 动态地表达了建设用地使用权逐步细化分解到相应的楼幢和单元, 并随着商品房销售而转移给业主的过程。根据理论成果, 设计并研发了反映土地权利的电子沙盘和登记功能模块, 完善了量化登记的示范应用, 解决了房地一体登记中建设用地使用权动态管理的难题。

关键词: 建设用地使用权; 量化登记; 登记信息系统

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.05.007

一、引言

随着房地合一登记, 房屋权利信息和土地权利信息之间的关系被清晰地展现出来, 不动产登记簿也对土地分摊预留了制度空间, 标准不一的土地分摊面积模式逐渐被用来表示被分摊的土地范围, 旨在展现房屋所有权人对于土地的权利全貌^{[1][2]}。但是现有的土地分摊面积模式或缺乏相关法律依据, 或缺乏一定的合理性^{[3][4]}。同时, 在现有的不动产登记中, 整个宗地的使用权面积被记载在不动产登记簿中, 在对房地产开发企业进行查封、抵押的时候, 会出现将整宗地查封、抵押的情况, 造成界定不清晰、权利人利益得不到保障、行政管理不方便的问题^{[5][6][7][8]}。为了解决上述问题, 季峰提出了“量化分摊”理论^[9], 量化建设用地使用权共有份额, 对宗地与房屋之间的利益归属进行明确界定。为了简化建设用地使用权共有份额的登记, 基于该理论, 建立了建设用地使用权动态量化登记机制^[10], 缕清了不动产登记全生命周期的登记业务流程、功能设计和案例验证, 证明了机制的可行性, 对不动产量化分摊理论的推广具有借鉴意义。

本文在“量化分摊”理论的研究成果基础上, 设计并实现了建设用地使用权共有份额量化登记信息系统, 构建了以建设用地使用权量化份额为核心的建设用地使用权动态量化登记体系, 从登记实务上落实分期开发的房地产项目建设用地使用权规范登记和房地一体登记原则, 使建设用地使用权对物的效用发挥最大价值, 避免对开发企业融资和业主登记业务办理造成不利影响, 全

面提升不动产登记服务质量和办事效率, 切实推进不动产登记工作高质量发展。

二、建设用地使用权动态量化登记体系

建设用地使用权动态量化登记体系构建了覆盖不动产全生命周期的登记业务模型, 将不动产全生命周期中的各个重要环节进行了串联, 动态地表达了建设用地使用权逐步细化分解到相应的楼幢单元, 并描述了建设用地使用权随着商品房销售而转移给购房业主的动态变化过程。

城市规划局将规划成果更新入库后, 可根据审定的修建性详细规划和工程规划许可证对每一个单体房屋建筑面积占宗地总建筑面积指标的比例进行量化^[9], 计算方法为: 幢楼的规划建筑面积 / (规划总建筑面积 - 地下人防规划建筑面积), 生成建设用地使用权共有份额量化计划表, 建立房屋与建设用地使用权份额的一一对应关系; 然后以建设用地使用权共有份额量化计划表为基础, 开发商和金融机构根据业务需要在不动产登记信息管理平台中办理建设用地使用权抵押权首次登记、土地使用权抵押权变更登记、建设用地查封登记、建设用地使用权变更登记、商品房首次登记等业务, 并在相关权利的附记栏记载该权利所占用的建设用地使用权份额及对应楼幢的关系, 形成房、地一体变动的登记业务管理体系(如图1), 解决房地一体登记中建设用地使用权动态管理的难题。

(一) 建设用地使用权首次登记及建设用地使用权抵押权首次登记。

开发企业自竞拍取得建设用地使用权后, 凭借土地权属来源证明、宗地图、宗地界址坐标和权籍调查表等相关材料申请办理建设用地使用权首次登记, 对该宗土地享有完整的使用权。宗地上无任何建筑物, 开发企业可以办理建设用地使用权抵押权首次登记, 抵押属于净地抵押, 抵押标的物为整宗土地的建设用地使用权。并且只能办理整宗地抵押, 不能办理分宗抵押登记。

(二) 商品房买卖预告登记及建设用地使用权抵押权变更登记

若整宗地设立了抵押权, 可将建设用地使用权已抵押范围内的楼盘自动锁定, 暂停办理预告登记。根据当前户室不动产单元号关联获取所在楼幢, 判断房屋对应的建设用地权是否在抵押范围内, 若在范围内, 自动限制商品房买卖预告登记办理, 若不在范围内, 可以办理商品房买卖预告登记。

商品房满足预售条件, 并与业主签订买卖合同, 为保障业主权利, 在业主办理商品房买卖预告登记前。开

发企业应在抵押权人同意的情况下，应办理建设用地使用权抵押权的变更登记，通过土地使用权抵押权的变更登记，扣除需要办理预告登记的楼幢，建立抵押与土地使用权份额的一一对应关系，将剩余建设用地使用权比例写入到证书及证明的附记中^{[11][12]}。

(三) 建设用地使用权变更登记及商品房首次登记

为避免建设用地使用权重复登记，房地产开发企业申请办理房屋首次登记的，应当一并申请建设用地使用权变更登记，在其建设用地使用权登记簿页中核减该楼幢对应的建设用地使用权共有份额，建立首次登记楼幢与土地使用权份额的一一对应关系。

(四) 剩余建设用地使用权抵押权登记

在扣除建筑区划内已办理首次登记、预告登记建筑物对应的建设用地使用权份额的基础上，允许将剩余部分建筑物对应的建设用地使用权共有份额作为抵押登记的标的物进行剩余建设用地使用权抵押权登记。

(五) 剩余建设用地使用权查封登记

对剩余建设用地使用权进行查封，查封登记的标的物应当与强制执行或保全的债权数额相当，禁止超标的查封。应用量化登记理论，可对剩余建设用地使用权进行查封，避免超标的查封，建立土地查封登记与楼幢对应的建设用地使用权份额对应关系。

三、系统设计与实现

盐城市建设用地使用权动态量化登记信息系统应用了建设用地使用权份额量化登记体系和量化分摊算法，并以不动产登记信息管理基础平台和不动产权籍系统为基础，从建设用地使用权登记工作实际业务场景出发，动态量化建设用地使用权份额，实时展示了地、楼、房

的联动，完善了一整套登记业务操作流程，实现了建设用地使用权动态登记，解决了建设用地使用权动态登记的现实问题。系统主要分为数据基础、应用支撑、主要功能和用户四大模块，总体框架如图2所示。

(一) 数据基础

数据基础层包含由城市规划局、自然资源规划局等部门提供的城规数据、不动产权籍数据、不动产登记数据、自然资源业务审批数据，提供数据支撑。

(二) 应用支撑

应用支撑层根据不同项目阶段的建设状态提供对应的登记类型。在项目拟建阶段，开发商取得建设用地使用权后，可办理建设用地使用权首次登记和建设用地使用权抵押权首次登记，享有对该宗地完整的使用权；在项目在建阶段，通过量化功能模块对房屋规划建筑面积进行量化，暂停办理预告登记，可办理土地使用权抵押权变更登记；在项目竣工阶段，可办理房屋所有权首次登记、建设用地使用权变更登记。

(三) 主要功能

主要功能层主要包括量化计算、量化计划表、抵押权量化登记、建设用地使用权量化登记、量化展示五项功能模块。工程建设一般分为多期，第一幢楼进行预测成果审核时，根据修建性详细规划总平面图录入宗地的规划建筑总面积，以及楼幢的规划建筑面积，在权籍系统中调用量化功能模块，计算每一幢房屋对应的建设用地使用权份额，生成《建设用地使用权共有份额量化计划表》，后续办理土地使用权抵押权登记时，根据量化计划表生成土地使用权抵押权，建立与土地使用权份额的一一对应关系，商品房预售时，业主办理所

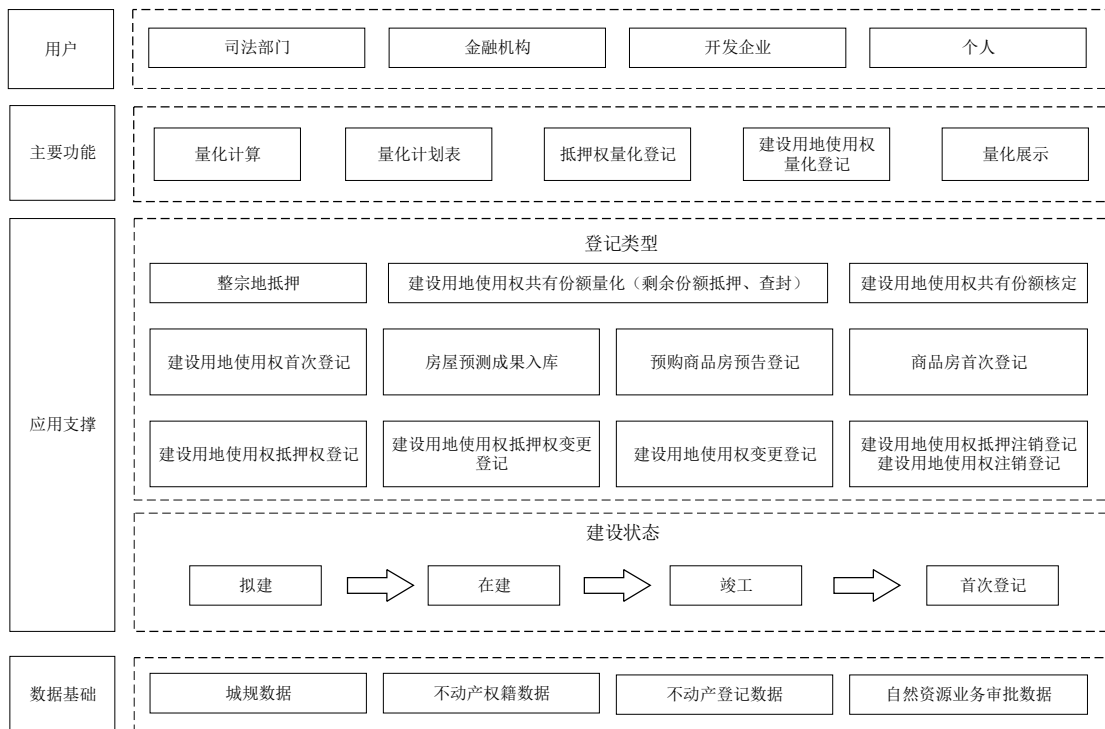


图2 盐城市建设用地使用权共有份额量化登记信息系统总体框架

告登记前，需要办理土地使用权抵押权变更登记，扣除该幢房屋所占土地的抵押权。房屋竣工后，开发商办理商品房首次登记前，需要办理土地使用权变更登记，核减楼幢对应的建设用地使用权。二三维一体化电子沙盘提供量化展示功能，可查看整个楼盘建设过程中的动态变化，包括查看楼幢的工程进度及楼幢对应的建设用地使用权权利状态，采用二三维一体化的效果，可以实时并直观地展示楼盘状态。

（四）用户

用户层包括司法部门、金融机构、开发企业和个人。司法部门和金融机构对开发企业在项目建设初期进行地籍调查成果的审核，开发企业和个人参与不动产登记业务的办理。

四、典型应用

按照不动产统一登记必须遵循的房地一体登记原则，在房地产开发经营的各环节房屋权利一旦发生变动，对应的建设用地使用权也应随之变动，其权属关系、数量大小必须像房屋那样得到既明确又具体的记载公式，才能避免权利交叉与混乱。以下通过案例来具体阐述一般房地产开发项目涉及的不动产登记业务流程。

2018年10月，A房地产开发有限公司（以下简称A公司）通过竞拍取得位于盐城市盐南高新区开放大道东侧、东进路南侧地块的建设用地使用权，宗地面积43865.00m²，并于2018年11月27日向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权首次登记，依法取得了不动产权证书。因开发融资需要，A公司向信托有限公司申请贷款，以取得的该地块建设用地使用权作为担保。

（一）预测成果入库

工程分两期建设，第一幢楼预测成果审核时，在地籍调查成果审核入库环节，根据审定的修建性详细规划和工程规划许可证，以每一个单体房屋规划建筑面积占宗地总规划建筑面积指标的比例进行量化，生成《建设用地使用权共有份额量化计划表》。

（二）针对剩余建设用地使用权份额的抵押登记

一期工程全部预售，为满足项目资金滚动运转的需要，A公司以二期楼幢对应的建设用地使用权向建设银行申请抵押贷款。

根据建设用地使用权量化登记业务体系，在扣除建筑区划内已办理首次登记、预告登记建筑物对应的建设用地使用权份额的基础上，剩余部分建筑物对应的建设用地使用权共有份额作为抵押登记的标的物。即使将来抵押权实现时，也仅仅是剩余的建设用地使用权份额，与先前已办理首次登记、预告登记的建筑物对应的建设用地使用权份额没有关系。运用量化登记理论，剩余楼幢占用范围的建设用地使用权份额为37.4285%，故本次抵押登记中建设用地使用权份额为37.4285%。

（三）二三维一体化电子沙盘

由于量化分摊是一个动态变化的过程，为了直观地展示整个楼盘的变化过程，采用二维和三维相结合的展示方式，动态展示楼盘的信息和状态，便于跟踪和查询楼幢的工程进度及楼幢对应的建设用地使用权权利状态。

五、总结与展望

本文采用“地权份额说”理论，解构建筑物区分所

有的建设用地使用权配置，通过规划管控下的房屋规划建筑面积与建筑区划总建筑面积之比，量化建设用地使用权的共有份额。建立一套随开发进程展开的房地产开发企业建设用地使用权动态登记机制，通过核减或扣除的方式，明晰其可以处分的权利份额。随着规划的深入，针对不同主体的建设用地使用权份额登记详略得当，分期开发过程中量化登记重点房地产企业楼幢的建设用地使用权份额，最终核定业主的建设用地使用权。建设用地使用权动态量化登记信息系统的开发，实现了建设用地使用权共有份额量化与登记业务的协同，并实现电子沙盘全面直观展示建设用地使用权份额的变动状况。

通过建设用地使用权动态量化登记信息系统实际应用对该建设用地使用权动态登记机制进行了验证，验证结果表明建设用地使用权的量化登记具有技术上的可行性和实践上的可操作性。建设用地使用权的量化登记符合相关的法律法规、符合房地一体原则的核心要义和统一登记的程序要求，明晰了建设用地使用权的权利状况和数量大小，方便企业充分发挥建设用地使用权的效益，保障了业主的合法权益，促进交易活动依法合规地开展。

参考文献

- [1] 冯彦彦, 李旭, 孙磊. 不动产统一登记背景下分摊土地面积计算方法剖析[J]. 现代测绘, 2016, 39(4): 59-61.
 - [2] 常鹏翱. 论“地随房走”规则中“占用范围”的界定[J]. 现代法学, 2021.
 - [3] 于艳. 房屋土地分摊方法与价值的相关性[J]. 学术论坛, 2015.
 - [4] 王晓红, 谌作林等. 共有土地面积的价值量分摊法初探[J]. 国土资源科技管理, 2003, 6.
 - [5] 邓尚锐. “房地一致”原则在抵押中的适用问题[J]. 法制与经济(下旬刊), 2013(09): 83-84+86.
 - [6] 王奕衡. 建筑物区分所有权之共有权问题研究[D]. 吉林财经大学, 2016.
 - [7] 丁浩. 建设用地使用权地下空间不动产登记若干问题研究[J]. 上海土地, 2019(2): 4.
 - [8] 季峰. 建设用地使用权量化分割登记的必要性与可行性[J]. 中国不动产, 2020.
 - [9] 季峰, 徐松红, 陈诗梦. 建设用地使用权共有份额的量化登记理论研究[C]. 土地管理创新与生态文明建设-2017年中国土地学会学术年会论文集, 2017.
 - [10] 季峰, 徐松红, 陈诗梦. 房地产企业建设用地使用权的量化动态登记[J]. 中国房地产, 2017(04): 31-34.
 - [11] 石宸谊. 在建建筑物抵押权登记的特殊性探析[J]. 中国国土资源经济, 2021, 34(11): 4-10.
 - [12] 高圣平, 严之. 房地单独抵押、房地分别抵押的效力——以《物权法》第182条为分析对象[J]. 烟台大学学报(哲学社会科学版), 2012, 25(01): 7-14+27.
- 作者简介：狄晓涛（1976-），男，山东济宁人，硕士，高级工程师。研究方向：自然资源信息化。